

21. kaupunginosa Vappula korttelien 1602 - 1605 ja 1664 rakentamistapaohjeet

77/10.02.03/2013

KASULK § 14

Rakentamistapaohjeiden hyväksyminen kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivaltaan.

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kaupunginhallituksen 23.3.2009 § 102 hyväksymää Vappulan kaupunginosaan laadittua asemakaavanmuutosta korttelien 1604, 1605 ja 1664 yksityisten omistamien myyntiin tulevien tonttien osalta, ja päivittävät aiemmat alustavat ohjeet korttelien 1602 ja 1603 osalta. Tarkoituksena on ohjata rakennus- ja pihasuunnittelua siten, että alueesta muodostuu arkkitehtuuriltaan sopivan vaihteleva mutta kuitenkin kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat

- sijaintikartta
- rakentamistapaohjeet 28.11.2012
- kaavakartta 23.3.2009 (jaetaan kokouksessa)

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy 21. kaupunginosa Vappulan korttelien 1602 - 1605 ja 1664 rakentamistapaohjeet noudatettavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 28.1.2013

Päivi Ahvenainen
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

kaavoitus

RAKENTAMISTAPAOHJEET

21. KAUPUNGINOSA VAPPULA

KORTTELIT 1602 - 1605 ja 1664

1. YLEISTÄ, koskee kaikkia tontteja

Tontit sijaitsevat Mäyrämäeltä kaakkoon ja lounaaseen viettävällä rinteellä Halolankujan, Haarsillantien ja Haarsillankaaren varrella. Tavoitteena on muodostaa rinnealueelle viiden korttelin kokonaisuus. Talousrakennukset on suunniteltu tonttien reunoille rajaamaan Halolankujaa ja Haarsillankaarta.

1.1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät kaupunginhallituksen 23.3.2009 § 102 hyväksymää Vappulan kaupunginosaan laadittua asemakaavanmuutosta korttelien 1604, 1605 ja 1664 yksityisten omistamien myyntiin tulevien tonttien osalta, ja päivittävät aiemmat alustavat ohjeet korttelien 1602 ja 1603 osalta. Tarkoituksena on ohjata rakennus- ja pihasuunnittelua siten, että alueesta muodostuu arkkitehtuuriltaan sopivan vaihteleva, kuitenkin kaupunkikuvaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Ohjeessa esitetty aksonometrinen havainnekuva esittää yhtä tapaa toteuttaa kaava-alue.

Rakennusten massoittelu voidaan ratkaista myös muulla tavoin, kuitenkin asemakaavaa ja rakennustapaohjeiden periaatteita noudattaen.

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

Rakennuslupaa haettaessa värit on esitettävä tuotenimillä ja -numeroilla.

1.2 Alueen kuvaus

Korkeuserot alueella ovat suhteellisen voimakkaat. Maasto on kallioista ja metsäistä.

1.3 Rakennusten sijoittelu tontille

Asemakaavassa on osoitettu pistekatkoviivalla rakennusalan raja, jonka sisään asuinrakennus tulee sijoittaa. Kortteleissa 1602 - 1605 auton säilytyspaikalle / talousrakennukselle on tontilla erikseen merkinnällä a/t osoitettu rakennusala, johon se on sijoitettava. Korttelissa 1664 vastaavat tilat tulee rakentaa samaan rakennusmassaan asuinrakennuksen kanssa

Rakennusalan sisällä olevat nuolet määrittelevät ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni.

Näiden määräysten lisäksi sijoittelussa on otettava huomioon suhteellisen voimakkaat korkeuserot. Rakennus tulee sovittaa maastoon siten, että suuremmilta maaston leikkauksilta ja täytöiltä vältytään. Jyrkemmissä rinteissä rakennusmassa tulee porrastaa, jotta sokkeli ei kasva liian korkeaksi. Myös ns. puolen kerroksen tasoerot rakennuksessa ovat suositeltavia, mikäli tontin luonnolliset korkeuserot tämän mahdollistavat.

RAKENTAMISTAPAOHJEET

1.4 Rakennussuunnittelu

1.4.1 Asuinrakennukset

Kortteleissa 1602-1603 rakennusten kerosluku on $2/3$ k I u $2/3$, eli $2/3$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta on käytettävä ullakolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Korttelissa 1604 rakennusten kerosluku on I (1), korttelissa 1605 kerosluku on I u $2/3$, eli $2/3$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla, ja korttelissa 1664 kerosluku on $2/3$ k I eli $2/3$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kellarissa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontin korkeussuhteet ja rakennusten muodostama kokonaisuus tulee huomioida kellarikerrosta toteutettaessa.

Asuinrakennusten pääasiallisen runkosyvyyden tulee olla enintään 9m, tai perustellusta syystä enintään 11m.

Kattomuodot ovat korttelissa 1604 harjakatto (kattokaltevuus 1:3), kortteleissa 1602-1605 harjakatto (kattokaltevuus 1:1,5), korttelissa 1664 harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto (kattokaltevuus 1:3 - 1:5). Pienempien rakennusosien (esim. parveke, sisääntulokatos tai terassi) päällä voidaan sallia myös yksilapainen pulpettikatto.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Väreinä käytetään voimakkaita tai keskivoimakkaita murrettuja, lämpimiä värejä. Ikkunanpuitteiden ja vuorilautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriytykseen. Mahdollisten nurkkalautojen tulee olla samanvärisiä kuin muu julkisivu.

Rakennusmassan tulee muodostaa selkeä kokonaisuus, runsaslukuisia nurkkia, erkkereitä ja katontaitteita tulee välttää. Myös aukotuksen tulee olla jäsentynyttä, koristejakopuitteita ei sallita.

Kattomateriaali koko alueella on konesaumattu grafiitinharmaa pelti. Sokkelit ovat keskiharmaita.

1.4.2 Talousrakennukset

Erillisen autonsäilytys- /talousrakennuksen on oltava selvästi alisteinen päärakennukselle. Enimmäisrunkosyvyys on 7m ja pituus 9m. Korkeudeltaan sen tulee olla selvästi päärakennusta matalampi. Kadun varrella sijaitsevan rakennuksen pitemmän sivun tulee olla kadun suuntainen. Ajon tulee tapahtua aina tontin puolelta.

Autotalli/talousrakennuksen julkisivun väri on tummempi kuin asuinrakennuksessa. Katujulkisivua tulee aukottaa, ikkunoiden/aukkojen alareunan korko 1,8m maanpinnasta.

Katualueen reunaan kiinni rakennettaessa kattomuoto on kadun suuntainen harjakatto, muualla sallitaan myös pulpettikatto. Kerosluvun tulee olla I (1), kattokaltevuuden 1:2,5 ja katemateriaalin grafiitinharmaa konesaumattu pelti.

1.5 Pihat, istutukset, päällysteet, aidat, jätehuolto

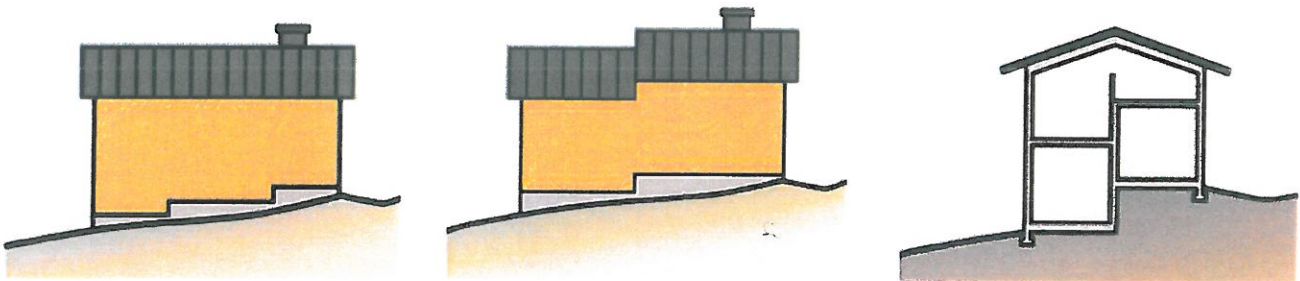
Kadun puolella tontteja rajaavat autotalli/talousrakennukset ja muilta osin kadun puoleinen reuna on istutettava. Istutusten tulisi jatkua tonttien välillä yhtenäisinä, lukuun ottamatta tarpeellista ajoyhteyttä tontille.

RAKENTAMISTAPA-OHJEET

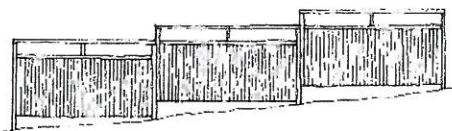
Puu- tai tukevat verkkoaidat ovat sallittuja, mutta korkeuden ei tulisi ylittää 1,2 metriä. Kadun reunassa aidat sijoitetaan istutusalueen sisäpuolelle. Aidat tulee porrastaa moduleittain maastonmuotojen mukaan. Aidan värityksen tulee olla tummempi kuin asuinrakennuksen. Jos aita liittyy suoraan autonsäilytyspaikka/talousrakennukseen on niiden oltava samaa värisävyä.

Asuntopihojen pysäköintialueilla ja kulkuväylillä on suotavaa käyttää kivetystä tai kivimurskettä.

Jätesäiliöillä tulee olla näkösuoja kadulle päin.

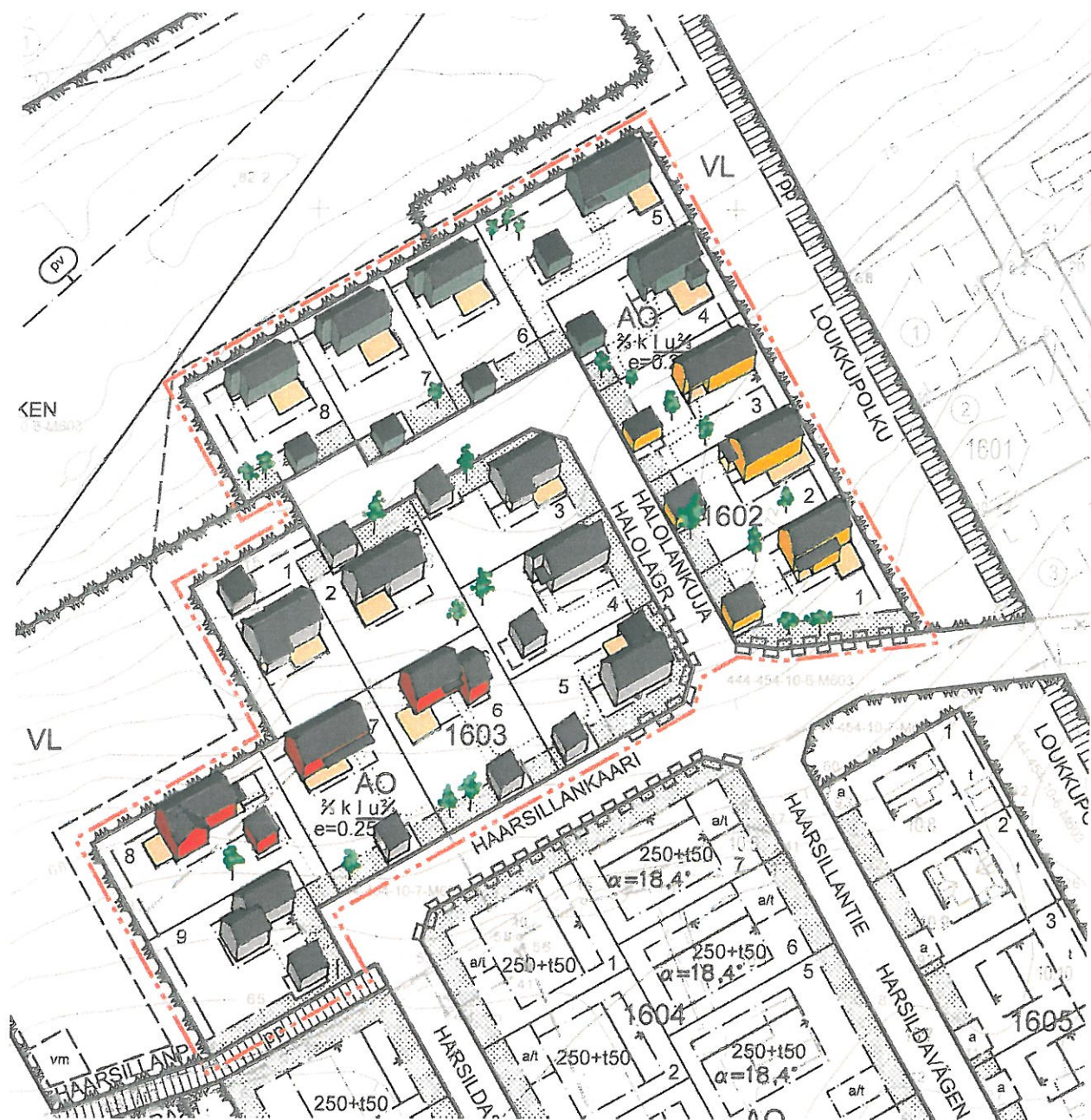


Esimerkkejä rakennuksen sijoittamisesta maastoon



Esimerkki moduleittain porrastuvasta aidasta

RAKENTAMISTAPAOHJEET



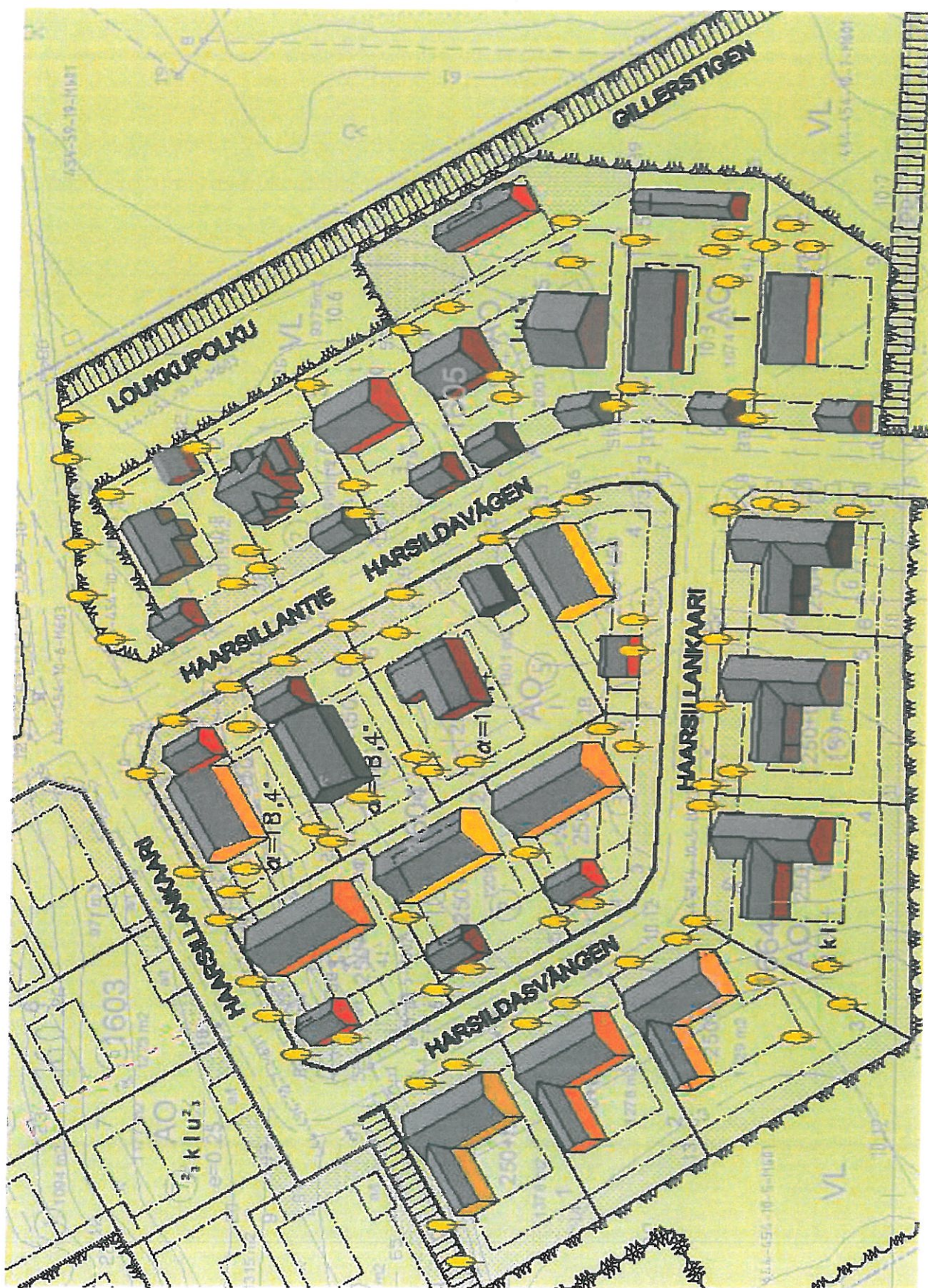
Luonnos, aksonometria (HUOM! Maaston korkeussuhteita ei ole tässä kuvattu)

RAKENTAMISTAPAOHJEET

21. KAUPUNGINOSA VAPPULA
KORTTELIT 1602 - 1605 ja 1664

LOHJAN KAUPUNKI
28.11.2012

sivu 4



Luonnos, aksonometria (HUOM! Maaston korkeussuhteita ei ole tässä kuvattu)

RAKENTAMISTAPAOHJEET

21. KAUPUNGINOSA VAPPULA
KORTTELIT 1602 - 1605 ja 1664

LOHJAN KAUPUNKI
28.11.2012

sivu 5